

**DEMANDE : 31 2007 03 02 045 T 20090422****LOGEMENT CONCERNÉ**74-1520, DR. PENFIELD  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 1B9**RECOURS**

Demande de rétractation d'une décision

**IDENTIFICATION DES PARTIES****Locataire**ELAINE PIGEON  
74-1520, DR. PENFIELD  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 1B9**Locateur Demandeur**LE MONT BELLARD INC.  
1065-1010, DE LA GAUCHETIERE  
MONTREAL (QUEBEC) H3A 2R7**Autres personnes**

Me GUY AUDET (Avocat du locateur)

**STATUTS**

Date	Statut
2009-04-22	DEMANDE DÉPOSÉE
2009-04-29	AVIS D'AUDITION EXPÉDIÉS AUX PARTIES
2009-05-19	AUDIENCE
2009-05-19	DÉLIBÉRÉ
2009-06-02	DÉCISION SIGNÉE
2009-06-04	DÉCISION EXPÉDIÉE <a href="#">Voir la décision</a>

**Québec**

© Gouvernement du Québec, 2006

**Numéro(s) de dossier(s) :** 31-070302-045T -090422  
**Noms des parties :** LE MONT BELLIARD INC. c. ELAINE PIGEON  
**Date de l'audience :** 19-05-2009  
**Date de la signature :** 02-06-2009  
**Décideur :** Gagnier, André (Me)

---

## **Québec Régie du logement**

Bureau de Montréal

N° de la demande : 31 070302 045 T 090422

Régisseur : Me André Gagnier

LE MONT BELLIARD INC.  
1065-1010, DE LA GAUCHETIERE OUEST  
MONTREAL (QUÉBEC) H3A 2R7

Locatrice - Partie demanderesse

c.

ELAINE PIGEON  
74-1520, DR. PENFIELD  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 1B9

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :  
1520, Dr. Penfield, app.74  
Montréal (Québec) H3G 1B9

Date de l'audience  
19 mai 2009

### Présence(s)

Me Guy Audet, avocat de la locatrice  
la locataire

## **D é c i s i o n**

Le tribunal est saisi d'une demande de la locatrice datée du 22 avril 2009 visant à obtenir la rétractation d'une décision rendue le 8 avril 2009.

1) Historique du dossier :

Une audition avait lieu le 3 décembre 2008. Un employé de la locatrice, le concierge de l'immeuble, s'y présenta afin de requérir une remise. Le procès-verbal de cette audience indique « Barchichat, par son employé, prétend avoir une urgence pour son père à l'hôpital (brain surgery). La soussignée demande que ce dernier apporte avec lui la preuve de sa présence à l'hôpital. ». Il appert donc que malgré l'énoncé de cette condition, la remise était alors accordée et qu'il ne s'agissait pas d'un ajournement. La remise était donc accordée à la locatrice, une personne morale, au motif que le père d'un de ses dirigeants était hospitalisé. Le procès-verbal indique également que la remise fut accordée péremptoirement « pour le locateur ».

Par hasard, l'audition suivante fut fixée devant la même régisseuse en date du 13 mars 2009.

À cette date, la locatrice n'était pas représentée et la décision fut rendue le 8 avril 2009.

Cette décision condamnait la locatrice à verser à la locataire une diminution de loyer totalisant 750 \$ (75 \$ par mois durant 10 mois) et des dommages de 2 500 \$ alors que la locataire réclamait 10 000 \$ à ce chapitre. Les faits relatifs à cette demande originaire concernent la durée des travaux reliés au changement du système de chauffage et des inconvénients en découlant. Il y appert également que les parties sont liées par un bail annuel au loyer mensuel de 1 157,72 \$.

## 2) La demande de rétractation :

Le témoin de la locatrice, Me Marc Barchichat, affirme avoir reçu la décision le 16 avril 2009. Il a alors transmis cette décision à son avocat, Me Guy Audet qui a fait procéder au dépôt de la demande de rétractation.

Il affirme que la locatrice a reçu l'avis d'audition la conviant le 3 décembre 2008 mais n'a pas reçu l'avis d'audition la conviant pour le 13 mars 2009 et que cela explique son absence à cette dernière audition.

Il ajoute que si elle avait été présente, la locatrice aurait contesté la diminution de loyer qui aurait été déduite des loyers par la locataire et qu'elle aurait contesté la durée des travaux ainsi que la prétention en la survenance d'inconvénients.

Il témoigne à l'effet que la locatrice a déménagé du 1010, rue Sherbrooke Ouest, # 608 au 4309, Beaconsfield, # 8 en mars 2007 puis, qu'elle est déménagée au 1010, de la Gauchetière, tout en ayant conservé son adresse postale au 4309, Beaconsfield, # 8, modifiant cette dernière adresse auprès de chacun des correspondants au fur et à mesure de la réception de lettres émanant de chacun de ces correspondants.

Il ajoute que la locatrice fait réexpédier son courrier via Postes Canada et il dépose au soutien de cette prétention un document émanant de Postes Canada confirmant une telle réexpédition du courrier entre le 16 octobre 2007 et le 16 janvier 2008. Il affirme que cela est toujours renouvelé mais il indique ne pas disposer des documents confirmant cette prétention pour la période pertinente, soit pour la date de l'expédition de l'avis d'audition (29 janvier 2009). Le tribunal constatait à ce document lors du délibéré qu'il s'agit d'une photocopie dont le bas de la page concerne la réexpédition du courrier se terminant le 27 septembre 2007 pour la firme « Barchichat et Associés » et non pas pour la firme « Le Mont-Bélliard Inc. ».

Le concierge de la locatrice, Monsieur Sicuso, témoigne ramasser le courrier reçu au 4309, Beaconsfield et y prendre de 30 à 40 enveloppes par semaine qui concernent la locatrice, 5 autres compagnies ainsi que le bureau d'avocat de Me Barchichat.

La locataire s'objecte à la demande de rétractation en soulignant que la locatrice change constamment d'adresse et elle expose des documents démontrant que la locatrice a utilisé 6 adresses de correspondances différentes au cours des deux dernières années ce qui ne peut mener qu'à des difficultés quant à la réception du courrier. Elle s'interroge quant aux motifs sous-jacents à de tels déménagements fréquents. Elle précise que Me Barchichat habite un logement voisin au sien depuis le mois d'août 2008.

Elle ajoute avoir transmis une offre de règlement à ce dernier après avoir reçu son avis d'audition expédié le 29 janvier 2009 ce qui, à son esprit, aurait dû amener Me Barchichat, en tant qu'avocat, à

conclure en la survenance d'un événement faisant penser à l'imminence du procès. Elle reconnaît toutefois que les parties n'ont pas échangées quant à la date de l'audition prévue le 13 mars 2009.

3) Le dossier du tribunal :

Un avis d'audition fut expédié à la locatrice le 21 janvier 2009 afin de la convier à l'audition du 13 mars 2009 et cet avis fut expédié au 1010, Sherbrooke Ouest, # 608, soit l'adresse de la locatrice apparaissant à la demande originaire.

Le 27 mars 2009, la locatrice produisait au dossier du tribunal un changement d'adresse afin que son adresse de correspondance soit dorénavant le 1010, De La Gauchetière. # 1065.

3) Plaidoirie et analyse :

Le tribunal s'enquérissait auprès de l'avocat de la locatrice, Me Guy Audet, de la conséquence de l'absence de changement d'adresse effectué par la locatrice au dossier du tribunal en temps opportun puisque la preuve démontrait que la locatrice avait quitté le 1010, Sherbrooke Ouest, # 608 en mars 2007 alors qu'elle effectuait son changement d'adresse au dossier deux années plus tard, le 27 mars 2009. Me Audet soutenait qu'un tel changement d'adresse au dossier du tribunal n'était pas nécessaire et que le locateur fut prudent et diligent en ayant pris les moyens nécessaires afin de recevoir l'avis d'audition.

L'article 16 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement indique que le devoir d'aviser les parties d'une audition incombe au tribunal :

«16. La Régie transmet aux parties un avis indiquant le lieu, la date et l'heure de l'audience ainsi que la nature de la demande ou de la requête.

L'attestation d'expédition de l'avis fait preuve prima facie de sa réception par le destinataire. »

La Cour d'appel a déjà statué que le « principe de l'irrévocabilité des jugements est nécessaire à une saine administration de la justice, d'où le sérieux que doivent avoir les motifs de rétractation »(1). Comme la Cour supérieure l'énonçait, la négligence du demandeur fait obstacle à l'obtention d'une rétractation :

« Par ailleurs, en ce qui a trait à la partie elle-même, il n'y a pas d'ambiguïté, elle ne doit pas adopter un comportement négligent dans la défense de ses droits, sans quoi le principe de l'irrévocabilité des jugements pourra lui être opposé. Cela n'est que logique et en conséquence, une partie ne peut laisser cheminer une affaire judiciaire qui la concerne directement sans s'en préoccuper. Elle doit être empressée de faire valoir sa prétention et de préserver ses droits. Les règles de procédures ne peuvent être modulées pour tenir compte du laxisme d'une partie.»(2)

La Cour du Québec indiquait dans une décision du 15 janvier 2007 :

« Le tribunal constate que deux principes s'affrontent dans ce dossier, soit celui de l'irrévocabilité des jugements et celui du droit de se faire entendre. La jurisprudence enseigne qu'en l'absence de négligence grossière ou flagrante du requérant, le principe du droit de se faire entendre a préséance sur celui de l'irrévocabilité des jugements.»(3)

L'irrévocabilité des décisions doit donc céder le pas au droit des parties d'être entendues en l'absence de grossière négligence expliquant l'absence d'une partie à une audition.

Il est vrai que la loi n'oblige pas une partie à effectuer un changement d'adresse au dossier du tribunal. Cependant, il est indéniable que cet aspect est pertinent à la détermination de la négligence d'une partie qui réclame la rétractation d'une décision au motif de l'absence de réception d'un avis d'audition.

Une partie est libre de ses déménagements. Toutefois, l'autre partie et l'administration de la justice ne doivent pas subir d'inconvénients découlant de la grossière négligence d'une partie qui change fréquemment d'adresse. Devant de tels changements fréquents, une partie devra démontrer avoir effectué l'ensemble des démarches permettant de s'assurer de la réception d'un avis d'audition émanant d'un tribunal.

Devant les fréquents changements d'adresse, devant le fait que la réexpédition du courrier vise plusieurs firmes alors que la preuve révèle qu'une seule (soit la firme « Barchichat et Associés ») procède à la réexpédition de son courrier, devant la remise accordée péremptoirement le 3 décembre 2008 qui aurait dû inciter la locatrice à agir avec la plus grande diligence et prudence, devant le délai de deux années avant d'effectuer le changement d'adresse au dossier, le tribunal conclut que la locatrice a fait preuve de grossière négligence et que seule cette grossière négligence explique l'absence de réception de l'avis d'audition expédiée le 29 janvier 2009.

Une telle grossière négligence ne saurait donner ouverture à la rétractation de la décision.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

REJETTE la demande de rétractation;

MAINTIENT la décision rendue le 8 avril 2009;

LES FRAIS de la demande de rétractation étant assumés par la locatrice.

Le 2 juin 2009

Me André Gagnier, régisseur

AG/lp

1 original et 3 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

---

1 - Entreprises Roger Pilon et al. c. Atlantis Real Estate Co (1980) C.A. 218.

2 - Mondex Import inc. c. Victorian Bottle inc., Cour supérieure, 200-17-001038-983, REJB 1999-12482, honorable juge Louis Rochette.

3 - Sylvie Girard c. Primeforce et 9135-2435 Québec inc. [2007] R.J.Q. 1053, juge Serge Laurin.